

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm,  
huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến  
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của  
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của  
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày  
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị  
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết  
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ  
Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng  
liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây  
dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có  
liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4241/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2012 của  
Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung Đô thị Đồng  
Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025; Quyết định số 3281/QĐ-  
UBND ngày 15 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về điều chỉnh cục  
bộ quy hoạch chung Đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến  
năm 2025;

Căn cứ Công văn số 8249/UBND-CN ngày 13 tháng 6 năm 2023 của  
UBND tỉnh Thanh Hóa về không có cơ sở hủy bỏ Quy hoạch chung đô thị Đồng  
Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 10038/UBND-CN ngày 13

tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4419/SXD-QH ngày 18 tháng 6 năm 2024 về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 (kèm theo Tờ trình số 149/TTr-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2024 của UBND huyện Bá Thước).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với nội dung như sau:

### **1. Tên và loại hình quy hoạch:**

- Tên hồ sơ: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025.
- Loại hình quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị.

### **2. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

### **3. Nội dung, lý do điều chỉnh cục bộ:**

#### **3.1. Nội dung điều chỉnh 1:**

Điều chỉnh hướng tuyến Quốc lộ 217 (QL.217) đoạn qua đô thị Đồng Tâm theo thực tế hiện nay đã thi công và đưa vào sử dụng.

#### **3.2. Nội dung điều chỉnh 2:**

Cập nhật ranh giới dự án đã được giao đất: Cập nhật dự án Cửa hàng xăng dầu và trạm chiết nạp khí dầu mỏ hoá lỏng của Công ty TNHH Một thành viên Tân Thành 8 vào Đồ án quy hoạch. Sau khi điều chỉnh, ranh giới lô đất CC/TM-05 có diện tích từ 1,12 ha tăng lên 1,45 ha (tăng 0,33 ha), tầng cao điều chỉnh từ (3 - 5) tầng xuống còn từ (1 - 3) tầng nhằm phù hợp với chức năng của dự án. Hệ số sử dụng đất sau điều chỉnh tối đa là 1,2 lần.

### **3.3. Nội dung điều chỉnh 3:**

Điều chỉnh ranh giới, mở rộng nghĩa trang Quốc tế Đồng Tâm ký hiệu CC/NT-02; điều chỉnh ranh giới, diện tích các lô đất dân cư hiện trạng lân cận có ký hiệu DC/HTCT-44 và DC/HTCT-46; đồng thời điều chỉnh hướng tuyến của đường giao thông tiếp giáp liên quan. Sau khi điều chỉnh lô đất nghĩa trang có tổng diện tích khoảng 3,46 ha (tăng 0,89 ha).

### **3.4. Nội dung điều chỉnh 4:**

Điều chỉnh, mở rộng đất giáo dục (trường THCS và trường Mầm non) ký hiệu CC/GD-07; đồng thời điều chỉnh hướng tuyến của đường giao thông tiếp giáp liên quan. Sau khi điều chỉnh, lô đất có tổng diện tích khoảng 3,31 ha (tăng 0,68 ha).

### **3.5. Nội dung điều chỉnh 5:**

Cập nhật đất cơ quan hiện có “Trạm thanh tra giao thông” thuộc quản lý của Sở Giao thông vận tải; đồng thời điều chỉnh tuyến đường đô thị liên quan đi qua lô đất. Sau khi điều chỉnh lô đất có ký hiệu CQ/TM-06 được tách thành CC/TM-06 có diện tích khoảng 1,57 ha và lô đất có ký hiệu CQ/CQ-04 với diện tích 0,59 ha.

### **3.6. Nội dung điều chỉnh 6:**

Điều chỉnh chức năng lô đất thương mại ký hiệu CC/TM-08 thành đất hỗn hợp CC/HH-01. Sau khi điều chỉnh, lô đất CC/HH-01 có diện tích khoảng 1,03 ha; tầng cao từ (1 - 3) tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

### **3.7. Nội dung điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Điều chỉnh QL.217: Nắn chỉnh hướng tuyến QL.217 theo hướng tuyến hiện trạng phù hợp với thực tế đã được thi công và đưa vào sử dụng. Sau khi điều chỉnh tuyến đường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dọc theo tuyến đường sẽ được điều chỉnh theo hướng tuyến nắn chỉnh.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường đô thị hiện đang đi qua đất trụ sở của Thanh tra giao thông: Nắn chỉnh tuyến đường đô thị về phía Đông khoảng 50,0 m để không ảnh hưởng đến phạm vi, ranh giới khu đất hiện trạng của trụ sở Thanh tra Giao thông. Sau khi điều chỉnh tuyến đường hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dọc theo tuyến đường sẽ được điều chỉnh theo hướng tuyến nắn chỉnh.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường đô thị tiếp giáp phía Nam lô đất Nghĩa trang (NT-02) và lô đất Giáo dục (GD-07) nhằm phù hợp với mở rộng diện tích 02 lô đất này ở nội dung điều chỉnh 3 và 4 nêu trên. Sau khi điều chỉnh tuyến đường hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi dọc theo tuyến đường sẽ được điều chỉnh theo hướng tuyến nắn chỉnh.

#### 4. Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh

TT	Quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt			QH sử dụng đất điều chỉnh		Diện tích Tăng (+) Giảm (-)
	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	
*	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QH</b>		<b>8.500.000,00</b>		<b>8.500.000,00</b>	
A	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>		<b>1.395.511,17</b>		<b>1.430.685,47</b>	<b>+35.174,30</b>
I	Đất TT hành chính - QL đô thị	CC-HC	108.894,75	CC-HC	114.829,60	+5.934,85
II	Đất thương mại dịch vụ; hỗn hợp	CC-TM	90.173,39		89.682,53	-490,86
1	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>CC-TM</i>	<i>90.173,39</i>	<i>CC-TM</i>	<i>79.345,29</i>	<i>-10.828,10</i>
2	<i>Đất hỗn hợp</i>			<i>CC-HH</i>	<i>10.337,24</i>	<i>+10.337,24</i>
III	Đất Y tế, giáo dục		186.638,82		193.478,05	+ 6.839,23
1	<i>Đất Y tế</i>	<i>CC-BV01</i>	<i>30.333,19</i>	<i>CC-BV01</i>	<i>30.333,19</i>	<i>giữ nguyên</i>
2	<i>Đất giáo dục</i>	<i>CC-GD</i>	<i>156.305,63</i>	<i>CC-GD</i>	<i>163.144,86</i>	<i>+6.839,23</i>
IV	Đất TT văn hoá thể thao		122.725,49		139.579,37	+16.853,88
V	Đất cây xanh đô thị		94.401,20		94.401,20	giữ nguyên
VI	Đất giao thông đô thị		152.706,81		156.350,90	+3.644,09
VII	Đất ở		639.970,71		642.363,82	+ 2.393,11
1	<i>Đất dân cư hiện trạng</i>	<i>DC-HT</i>	<i>361.417,24</i>	<i>DC-HT</i>	<i>363.029,13</i>	<i>+ 1.611,89</i>
2	<i>Đất dân cư phát triển mới</i>	<i>DC-PT</i>	<i>278.553,47</i>	<i>DC-PT</i>	<i>279.334,69</i>	<i>+ 781,2</i>
B	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>		<b>1.665.888,83</b>		<b>1.674.728,43</b>	<b>+ 8.839,60</b>
I	Đất tiêu thụ công nghiệp	CN-CN	197.259,91	CN-CN	197.259,91	giữ nguyên
II	Đất mặt nước chuyên dùng		1.237.979,30		1.237.979,30	giữ nguyên
III	Đất giao thông, công trình đầu mối		148.688,30		148.688,30	giữ nguyên
IV	Đất dự phòng phát triển		81.961,32		90.800,92	+ 8.839,60
C	<b>ĐẤT ĐỒI NÚI, ĐẤT KHÁC</b>		<b>5.438.600,00</b>		<b>5.394.586,10</b>	<b>- 44.013,90</b>

#### 5. Đánh giá tác động liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch với các nội dung chính nêu trên sẽ làm thay đổi về diện tích một số lô đất dọc tuyến đường QL.217; các nội dung điều chỉnh về cơ bản không làm thay đổi quy mô dân số, người lao động theo dự báo của quy hoạch chung được duyệt, do đó các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không bị ảnh hưởng; ngoài ra, việc điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở rà soát hiện trạng sử dụng đất cũng như các điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hiện nay để thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương là tác động tích cực của các nội dung điều chỉnh cục bộ đến toàn đô thị.

- Sau điều chỉnh cục bộ, các quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng không thay đổi, đất giáo dục tăng thêm. Do đó việc điều chỉnh không làm quá tải về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Các vấn đề phát sinh về thay đổi quy mô, ranh giới, số lô đất đã được tổng hợp, tính toán lại và thể hiện, cập nhật trong hồ sơ bản vẽ quy hoạch chung.

## **6. Các nội dung khác**

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Đồng Tâm, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4241/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 và Quyết định số 3281/QĐ-UBND ngày 15/8/2019.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### **1. UBND huyện Bá Thước có trách nhiệm:**

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị được phê duyệt theo quy định để đóng dấu lưu trữ; bàn giao hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch cho Sở Xây dựng và các ngành, địa phương liên quan để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

- Rà soát, thực hiện điều chỉnh các quy hoạch khác có liên quan (nếu có) nhằm đảm bảo sự thống nhất giữa các loại hình quy hoạch.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2. Các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch.

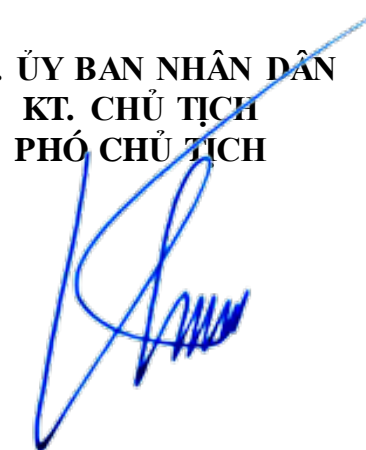
### **Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký**

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND huyện Bá Thước và thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN<sub>QH</sub> BaThuoc\_TM.08

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**